

**LAPORAN PENELITIAN MADYA
BIDANG ILMU**



**PENELITIAN EXPLORATIF TENTANG FAKTOR-FAKTOR YANG
MENYEBABKAN LAMBATNYA LAYANAN PENDAFTARAN
TANAH PERTAMA SPORADIK
(STUDI KASUS KOTA PADANG)**

Tim Peneliti :

**Purwaningdyah Murti Wahyuni
Lilik Aslichati
Andriansyah**

**UNIVERSITAS TERBUKA
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
JAKARTA, 2010**

LEMBAR PENGESAHAN

LAPORAN PENELITIAN MADYA BIDANG ILMU

- 1.a. Judul : Penelitian Exploratif tentang Faktor-faktor yang menyebabkan lambatnya Layanan Pendaftaran tanah pertama sporadik : Studi Kasus Kota Padang
- b. Bidang Penelitian : Penelitian Ilmu
- c. Klasifikasi Penelitian : Penelitian Madya

2. Ketua Peneliti

- a. Nama : Purwaningdyah MW, SH,M.Hum
- b. NIP : 19600304 198603 2 001
- c. Golongan Kepangkatan : IVa
- d. Jabatan Akademik
Fakultas dan Unit Kerja: Lektor Kepala FISIP UT
- e. Program Studi : Administrasi Negara

3. Anggota Peneliti :

- a. Jumlah Anggota : 2
- b. Nama Anggota dan Unit Kerja
: Dra.Lilik Aslichati
Andriansyah,SE,MM
- c. Program Studi : Administrasi Niaga
Ekonomi Manajemen

4 Masa pelaksanaan penelitian

- Mulai : Maret 2010
- Berakhir : November 2010

DAFTAR ISI

Sampul

Lembar Pengesahan

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan Penelitian	3
C. Tujuan Penelitian	3
D. Manfaat Penelitian	3

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Pendaftaran Tanah	4
B. Prosedur Pendaftaran Tanah	5
C. Skema Pendaftaran Tanah	

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

A. Desain Penelitian	12
B. Langkah Penelitian	12
C. Pengumpulan Data	13
D. Analisis Data	13

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Responden	14
B. Gambaran Kota Padang	14
1. Kondisi Geografis Kota Padang	14
2. Letak Geografis Kota Padang	15
3. Tinggi Daerah dari Permukaan Laut	16
4. Luas Tanah yang Sudah di Sertifikat	17
5. Lembaga dan Organisasi yang Terlibat dalam Pendaftaran Tanah beserta Tugas dan Fungsinya yang ada di Kota Padang	19
6. Peraturan yang Berlaku Untuk Pendaftaran Tanah	21
7. Gambaran Layanan Pendaftaran Tanah (pertama sporadik) di Kantor Pertanahan Kota Padang.	24
8. Gambaran Permasalahan yang ada pada Masyarakat Pemilik Tanah	27

BAB V SIMPULAN DAN SARAN

A. Simpulan	40
B. Saran	41

Daftar Pustaka	42
----------------	----

Rincian Biaya

Daftar Riwayat Hidup Peneliti

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Permasalahan tanah di Indonesia seperti tidak kunjung habis; makin berkembang suatu daerah makin banyak kasus tanah yang muncul. Bila ditelusur, masalah tersebut bermula dari belum adanya kekuatan hukum atas tanah yang dimiliki seseorang. Belum adanya kekuatan dan kepastian hukum tersebut karena pemiliknya belum mendaftarkan tanah yang dimilikinya kepada instansi yang mengurus persoalan tanah di Indonesia yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN). Beberapa alasan penyebab belum didaftarkannya tanah, antara lain: tidak tahu prosedur yang harus ditempuh, biaya pendaftaran yang dirasa mahal, dan waktu pengurusannya lama (Aslichati, 2006). Apapun alasannya, masalah pendaftaran ini sangat serius karena hingga saat ini baru terdaftar sekitar 30% dari 85 juta bidang tanah yang ada dengan beraneka luas kepemilikan. Jumlah 30% itu pun masih belum sempurna karena banyak sengketa tanah mengenai tapal batas dan tumpang tindih area. Jumlah 85 juta bidang tanahpun belum pasti, karena BPN belum memiliki *data base* tanah yang merupakan aset negara/pemerintah. Ketiadaan data itu berkait dengan pengukuran tanah secara nasional, pemetaan untuk menginventarisasi dan registrasi penguasaan, pemilikan, penggunaan serta pemanfaatan tanah yang belum juga tersentuh. Semua ini menjadi pekerjaan dasar dari BPN (Sumardjono, 2005, hal.201).

Kewajiban untuk mendaftarkan tanah dalam pelaksanaannya mengalami hambatan karena pemegang hak enggan mendaftarkan hak atas tanahnya dengan mengemukakan berbagai alasan dan sampai dengan saat ini belum dikenakan tindakan sanksi bagi para pelanggarnya. Mereka baru tergerak hatinya untuk mendaftarkan hak atas tanahnya bila merasa ada kepentingan atau manfaatnya.

Alasan tidak tahu prosedur dan biaya pengurusan mahal, adalah masalah yang ada pada sisi pemilik tanah yang tentunya sangat variatif di antara seluruh pemilik tanah yang ada di Indonesia. Sementara alasan lamanya waktu pengurusan adalah masalah yang lebih banyak ada pada sisi instansi yang menangani masalah pertanahan (BPN). Banyak hal yang diduga menjadi penyebab, antara lain belum maksimalnya sumber daya yang dimiliki

BPN dan diberlakukannya UU Nomor 22 Tahun 1999 tentang Otonomi Daerah (Otda). UU Otonomi Daerah dirasa menyulitkan penanganan masalah pertanahan di Indonesia karena dengan bergulirnya otonomi daerah (otda), banyak kewenangan pusat yang menyangkut pertanahan dilimpahkan ke daerah.

Disamping itu tidak berfungsinya pendaftaran tanah sebagaimana mestinya bukan semata-mata disebabkan karena adanya kekurangan peraturan-peraturan yang mengatur tentang pendaftaran tanah, namun disebabkan karena ada kendala lainnya yaitu disamping kekurangan anggaran, alat dan tenaga serta banyaknya bidang tanah yang tersebar di Indonesia. Menurut Soerodjo (hal 176, 2002) kendala lain juga disebabkan karena adanya dis-sinkronisasi pada peraturan perundang-undangan tertulis di bidang pertanahan, baik secara vertikal maupun horisontal. Hal tersebut merupakan faktor penyebab yang dapat menimbulkan ketidakpastian hukum bagi subjek hukum atas kepemilikan tanah disamping ketidakpastian prosedur hukum.

Dengan pertimbangan bahwa masalah yang ada pada sisi pelayan pendaftaran tanah (BPN dan pihak-pihak lain yang terkait) lebih menentukan keberhasilan pendaftaran tanah, peneliti memilih melakukan penelitian masalah pendaftaran tanah ini dari sisi manajemen layanan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh BPN, di tingkat paling rendah yaitu Kantor BPN Kabupaten. Lokasi penelitian dipilih di Kota Padang dengan pertimbangan pasca gempa pada 30 September 2009 banyak kepemilikan tanah yang sertifikatnya tidak ditemukan kembali atau bahkan batas kepemilikan tanah sudah tidak jelas karena banyak rumah dan bangunan yang roboh. Bangunan yang runtuh di Padang mencapai ribuan sehingga diyakini banyak warga kehilangan sertifikat tanah mereka karena hancur atau terbakar pascagempa (TV One 23 Oktober 2009).

Peran pemerintah dalam hal ini BPN sangat besar dalam menyelenggarakan pendaftaran tanah baik secara sistematis maupun sporadis hanya saja dalam pendaftaran tanah secara sporadis maka bobot proaktif adalah terletak pada pemegang hak atas tanah (Soerodjo, hal 109, 2002). Penelitian ini fokus pada pendaftaran tanah pertama sporadis, karena dengan cara ini memungkinkan jumlah tanah terdaftar bisa ditingkatkan secara terencana.

B. Permasalahan Penelitian

Merujuk latar belakang tersebut, maka permasalahan penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Berapa banyak bidang tanah yang ada dan yang telah tersertifikasi di Kota Padang.
2. Pihak-pihak mana saja yang terkait dengan layanan pendaftaran tanah pertama sporadik Di Kota Padang.
3. Faktor-faktor apa saja yang menyebabkan lambatnya pendaftaran tanah pertama sporadik di Kota Padang.

C. Tujuan penelitian

Secara umum penelitian ini dimaksudkan untuk menjajagi kemungkinan ditemukannya layanan pendaftaran tanah pertama sporadik yang mudah dioperasionalkan, tidak memerlukan biaya yang mahal, dan selesai dalam waktu yang tidak lama. Untuk mencapai tujuan tersebut, penelitian ini diarahkan untuk:

1. Memberikan gambaran jumlah tanah dan jumlah tanah yang telah tersertifikasi di Kota Padang.
2. Memberikan gambaran proses layanan pendaftaran tanah pertama sporadik yang ada di Kantor BPN Kota Padang.
3. Mengidentifikasi faktor-faktor yang diduga menyebabkan lamanya proses pendaftaran tanah pertama sporadik, baik yang ada di Kantor BPN Kota Padang maupun pihak-pihak yang terkait dengan layanan pendaftaran tanah pertama sporadik.

D. Manfaat penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi solusi praktik yang dapat dimanfaatkan oleh BPN, terutama Kantor BPN Kota Padang untuk menjalankan salah satu fungsinya, yaitu memperbaiki layanan dalam pendaftaran tanah. Dengan cara ini diharapkan secara bertahap sisa 70% tanah di Indonesia dapat didaftar dan memiliki kekuatan hukum yang kuat. Kegiatan pendaftaran tanah pertama ini sangat penting karena dari sinilah rencana pemanfaatan tanah dapat ditertibkan dan sengketa tanah dapat diselesaikan dengan baik.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pendaftaran Tanah

BPN melaksanakan proses pendaftaran tanah dengan mendasarkan pada peraturan yang termuat dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 03 Tahun 2003 tentang standarisasi layanan pertanahan. Dalam kenyataannya, standar yang ditetapkan dalam peraturan ini sulit direalisasikan. Contohnya, menurut peraturan, proses pendaftaran tanah sampai dengan keluarnya sertifikat tanah, jika datanya lengkap, membutuhkan waktu paling lama 3 bulan. Tetapi pada kenyataannya, 5-6 bulanpun kadang-kadang belum selesai bahkan kadang mencapai 1 tahun.

Sebetulnya tanah merupakan kebutuhan dasar dalam pelaksanaan kegiatan, pencatatan yang sistematis dari tanah dan hak atas tanah merupakan hal yang sangat penting baik bagi administrasi negara maupun perencanaan dan pengembangan penggunaan tanah itu sendiri serta bagi kepastian hukum terhadap tanah tersebut. Menurut Soerodjo (2003) pendaftaran tanah yang baik adalah sangat menguntungkan bagi masyarakat. Keuntungan dari terlaksananya pendaftaran yang baik adalah antara lain:

1. memberikan rasa aman kepada pemegang hak atas tanah karena adanya kepastian hukum mengenai hak atas tanahnya, yang pada gilirannya akan memberikan rasa kemantapan dalam usahanya dan dapat meningkatkan produktifitas dalam pemanfaatan tanah tersebut;
2. berkurangnya sengketa atas tanah sehingga terdapat penghematan dalam biaya dan waktu bagi perorangan dari aspek mikro maupun bagi negara dari aspek makro;
3. mudah, murah dan kepastian atas suatu transaksi mengenai tanah. Peralihan hak perorangan atas tanah yang tidak terdaftar seringkali mengakibatkan biaya yang mahal dan menimbulkan ketidakpastian hukum;

4. hasil pendaftaran tanah yang berupa data-data yuridis dan data-data fisik selain memberikan kepastian hukum juga dapat digunakan sebagai instrumen untuk penetapan dan pengenaan pajak tanah.

Untuk memberikan jaminan kepastian hukum khususnya di bidang pendaftaran tanah, maka pembentukan hukum di bidang pertanahan telah dilakukan dengan mengadakan perubahan-perubahan yang dituangkan dalam suatu peraturan perundangan yang terakhir dengan diundangkannya Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997. Pemberlakuan peraturan ini dilatarbelakangi oleh kesadaran akan semakin pentingnya fungsi tanah dalam pembangunan yang memerlukan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Secara normatif, kepastian hukum itu memerlukan tersedianya perangkat peraturan perundang-undangan yang secara operasional mampu mendukung pelaksanaannya dan implementasi peraturan perundang-undangan tersebut perlu dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen dan untuk itu diperlukan dukungan sumberdaya manusia sebagai pelaksana peraturan (Soerodjo, hal 55, 2002).

Hal-hal yang merupakan kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, disamping kekurangan anggaran, alat dan tenaga adalah keadaan objektif tanah-tanahnya sendiri yang selain jumlahnya besar dan tersebar di wilayah yang luas, sebagian besar penguasaannya tidak didukung oleh alat-alat pembuktian yang mudah diperoleh dan dapat dipercaya kebenarannya.

Guna menjamin kepastian hukum di bidang penguasaan dan pemilikan tanah, faktor kepastian letak dan batas setiap bidang tanah tidak dapat diabaikan. Dari pengalaman masa lalu, cukup banyak sengketa tanah yang timbul sebagai akibat letak dan batas bidang-bidang tanah tidak benar (Penjelasan PP No 24 tahun 1997).

B. Prosedur Pendaftaran Tanah

Aturan maupun prosedur pendaftaran tanah secara normatif mudah untuk dipahami oleh masyarakat, namun akan berbeda apabila dilihat dari aktualisasi peraturan tersebut. Pemahaman harus diimbangi dengan pelayanan yang penuh rasa tanggungjawab dari para petugas di Kantor Pertanahan dan dengan standarisasi biaya

serta tanpa pungutan di luar yang telah ditentukan berdasarkan peraturan. Pemerintah dalam meningkatkan pelayanan dalam bidang pertanahan sebaiknya melakukan transparansi dalam bentuk kepastian proses, penyederhanaan tata cara pelayanan, waktu dan biaya pengurusan hak atas tanah dari proses awal sampai dengan penerbitan sertifikat tanah.

Pendaftaran tanah diselenggarakan antara lain untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam rangka melakukan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah.

Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan. Oleh karena itu pendaftaran tanah untuk pertama kali harus dimulai dari pengumpulan dan pengolahan data fisik, pembuktian hak dan pembukuan serta penerbitan sertifikat (Hasmonel, 2002).

Kesungguhan dari para petugas di Kantor Pertanahan dan pemahaman etos kerja yang baik dan menjunjung tinggi profesionalisme akan mendukung hasil kerja yang baik dan mempunyai pengaruh yang signifikan bagi kepastian hukum atas suatu bidang tanah karena berdasarkan sertifikat tanah akan diperoleh kepastian mengenai objek, yaitu letak, batas dan luas tanah dan kepastian mengenai subjek yaitu hubungan hukum antara bidang tanah tersebut dengan pihak-pihak yang berkepentingan. Secara empiris, keberadaan peraturan perundang-undangan itu perlu dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen oleh sumber daya manusia pendukungnya.

Kepala Desa sebagai bagian dari aparat pemerintah pada tingkatan yang paling bawah memiliki peran yang penting dalam ikut menunjang tercapainya kepastian hukum hak atas tanah. Kepala Desa setiap harinya selalu berhubungan dengan warga masyarakat pemegang hak atas tanah dan dirasa pantas untuk diikuti segala apa yang menjadi anjurannya. Masih melekatnya sifat paternalistik menganggap tokoh masyarakat dalam hal ini kepala desa sebagai "primus inter pares". Sebagai salah satu alasan mereka belum mensertifikatkan hak atas tanahnya karena mereka menyatakan bahwa belum pernah diperintahkan oleh kepala desa untuk mendaftarkan hak atas tanahnya. Kepala desa sebagai bagian dari aparat pemerintah dalam hal ini termasuk

juga Camat dan aparat BPN harus dapat memberikan suri tauladan kepada warga masyarakat luas.

Adapun kegiatan pendaftaran tanah meliputi kegiatan :

1. pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
2. pendaftaran hak-hak atas tanah , peralihan hak atas tanah tersebut;
3. pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dalam melaksanakan proses pendaftaran tanah, pejabat umum yang ditunjuk untuk melaksanakan kegiatan tersebut adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT yaitu pejabat yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah. Untuk mempermudah rakyat di lokasi daerah terpencil yang tidak ada PPAT dalam melakukan perbuatan hukum mengenai tanah dapat ditunjuk PPAT Sementara. PPAT yang dapat ditunjuk sebagai PPAT sementara adalah pejabat pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan yaitu Camat. PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran. Jabatan PPAT pada dasarnya mempunyai peranan yang sangat penting dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah yaitu dengan membuat alat bukti mengenai telah terjadinya perbuatan hukum mengenai sebidang tanah tertentu yang kemudian dijadikan dasar untuk mendaftarkan perubahan data yuridis yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Dalam perbuatan hukum atas tanah yang belum terdaftar, akta PPAT yang bersangkutan dijadikan sebagai alat bukti dalam pendaftaran pertama hak tersebut atas nama pemegang hak yang terakhir.

Untuk keperluan pendaftaran tanah secara sporadik diusahakan juga tersedianya peta dasar pendaftaran sehingga dengan adanya peta dasar pendaftaran dapat diketahui letak bidang tanah yang terdaftar dalam kaitannya dengan bidang-bidang tanah yang lain dalam suatu wilayah sehingga dapat dihindarkan terjadinya sertifikat ganda atas suatu bidang tanah. Pelaksanaan titik-titik dasar teknik tersebut juga merupakan embrio bagi *political will* Pemerintah untuk memberikan jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah.

Sebelum dilaksanakan proses pendaftaran tanah secara sporadik, para subjek hak mengadakan persiapan pembuatan akta dengan suatu kewajiban bagi PPAT untuk

terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat tanah asli sebelum penandatanganan akta.

Akhir dari proses pendaftaran tanah adalah penerbitan sertifikat tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan. Sertifikat tanah merupakan refleksi dari daftar umum hak atas tanah dan merupakan satu-satunya alat bukti formal hak atas tanah. Berdasarkan keadaan pada saat ini banyak terjadi sengketa di bidang pertanahan, menuntut peran maksimal dan profesionalisme yang tinggi dari para petugas Kantor Pertanahan dan meskipun secara eksplisit tidak ada ketentuan yang mengatur pembatasan waktu untuk menyelesaikan proses pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan maupun pengenaan sanksi kepada para petugas Kantor Pendaftaran Tanah apabila melakukan kesalahan dalam pelaksanaan seluruh dan atau setiap proses dalam pendaftaran tanah.

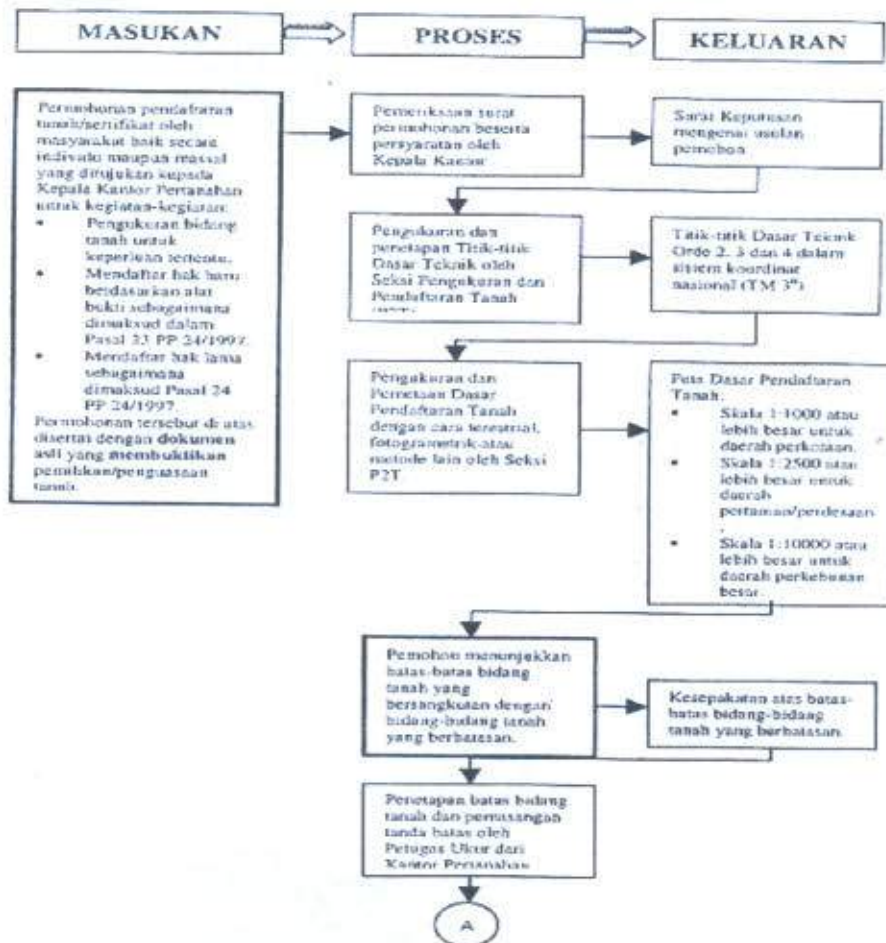
Kesalahan dalam proses penerbitan sertifikat tanah dapat berakibat fatal, mengingat hakekat sertifikat tanah adalah untuk:

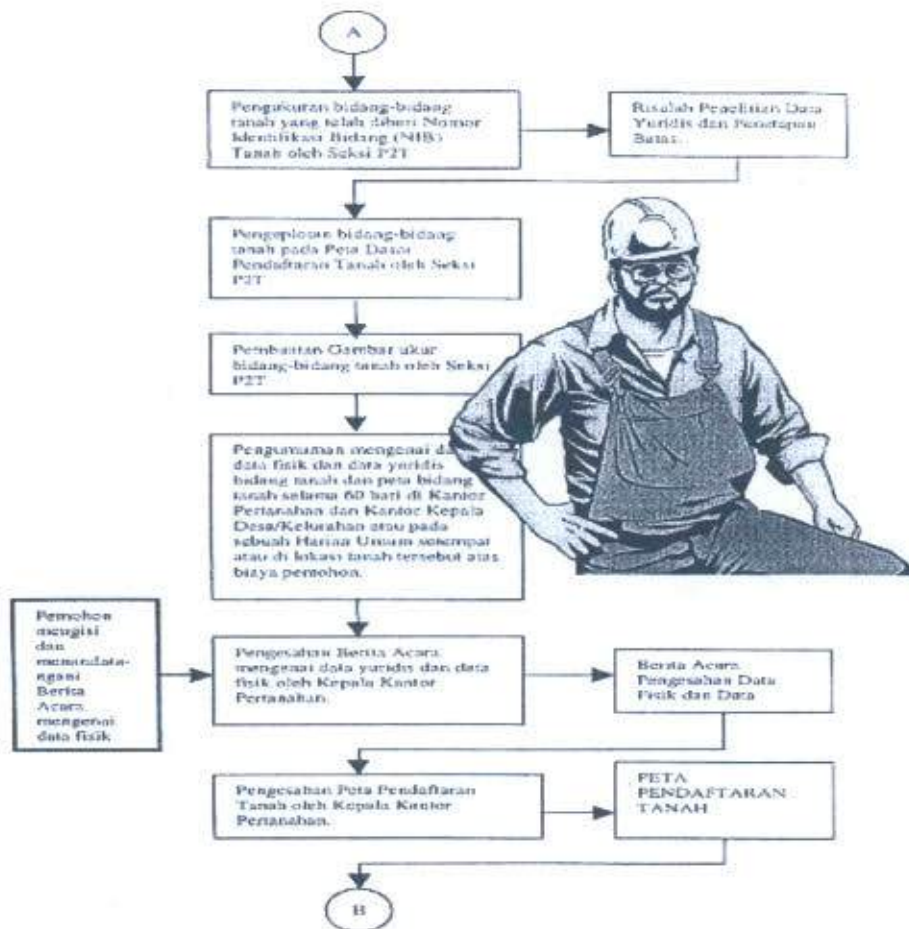
- a. memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah baik oleh manusia secara perorangan maupun oleh suatu badan hukum;
- b. merupakan alat bukti yang kuat bahwa subjek hukum yang tercantum dalam sertifikat tersebut adalah pemegang hak sesungguhnya, sebelum dibuktikan sebaliknya atau telah lewat jangka waktu lima (5) tahun sejak penerbitan sertifikat tanah.
- c. memberikan kepastian mengenai subjek dan objek hak atas tanah serta status hak atas tanah tersebut.

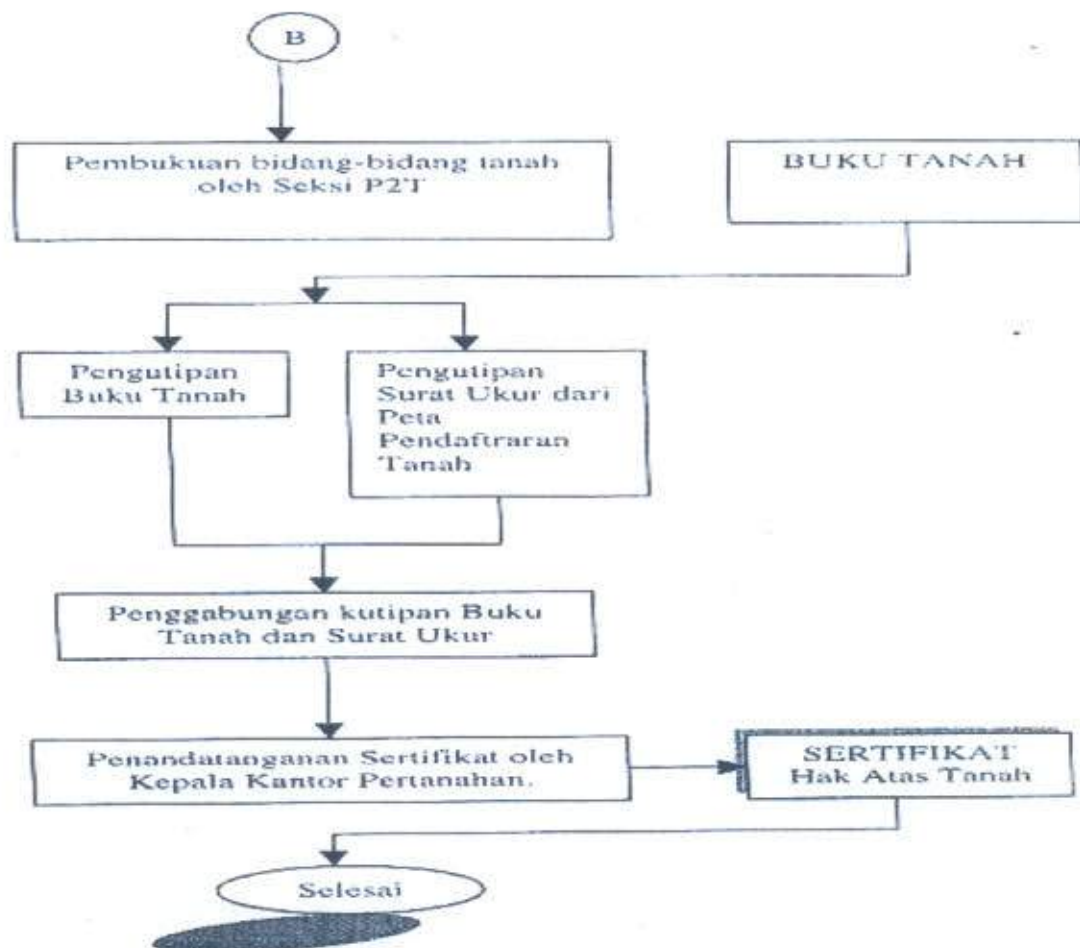
Sertifikat tanah memberikan kekuatan pembuktian bagi subjek hukum yang tercantum namanya dalam sertifikat dan manakala suatu ketika terjadi sengketa perdata, kekuatan hukum suatu sertifikat akan hilang apabila terdapat cacat yuridis yang bukan hanya diakibatkan oleh kesalahan petugas Kantor Pertanahan sebagai penerbit, tetapi juga diakibatkan oleh akta PPAT yang dipergunakan sebagai alat bukti dan dasar untuk menerbitkan sertifikat tanah.

C. SKEMA PEMROSESAN PENDAFTARAN TANAH SPORADIK (Herman, 2004)

Gb. 3-1. Skema Pemrosesan Pendaftaran Tanah Sporadik (Sumber: Henderi Kusuma Wijaya, 2000).







BAB III METODOLOGI

A. Desain penelitian

Sesuai masalah dan tujuannya, penelitian ini bersifat eksploratif tentang faktor-faktor yang menyebabkan lambatnya proses pendaftaran tanah pertama sporadik.

B. Langkah Penelitian

Urutan langkah penelitian ini akan ditempuh sebagai berikut:

1. mengidentifikasi lembaga-lembaga dan atau organisasi yang terkait dengan pendaftaran tanah yang ada di masyarakat, baik yang formal maupun yang non-formal, dan mengkaji peran dan fungsi masing-masing dalam pelaksanaan pendaftaran tanah pertama sporadik.

Hasil yang ingin diperoleh dari langkah ini adalah daftar lembaga dan organisasi yang terkait dengan pendaftaran tanah yang ada di lokasi penelitian lengkap dengan peran dan fungsinya masing-masing.

2. melakukan studi kepustakaan tentang peraturan-peraturan perundangan yang pernah dan sedang diberlakukan bagi pengurusan pendaftaran tanah, khususnya pendaftaran tanah pertama sporadik.

Hasil yang ingin diperoleh dari langkah ini adalah semua peraturan perundangan yang ada tentang pengurusan pendaftaran tanah pertama sporadik.

3. melakukan survei dan interview dengan pejabat Kantor BPN tentang pelaksanaan pendaftaran tanah pertama sporadik yang dilakukan BPN di lokasi penelitian.

Hasil yang ingin diperoleh dari langkah ini adalah gambaran layanan pendaftaran pertama sporadik yang ada di Kantor BPN di Kabupaten terpilih, dan solusi yang dilakukan/diusulkan oleh Kantor BPN terpilih.

4. mengidentifikasi kesenjangan yang ada antara peraturan yang ada, dan pelaksanaan pendaftaran yang dilakukan.

Hasil yang ingin diperoleh dari langkah ini adalah gambaran kesenjangan antara peraturan dengan pelaksanaan di lapangan.

5. Mengidentifikasi permasalahan yang ada pada masyarakat pemilik tanah yang belum mendaftarkan tanahnya.

Hasil yang ingin diperoleh dari langkah ini adalah gambaran permasalahan yang ada pada masyarakat pemilik tanah yang menyebabkan mereka tidak mendaftarkan tanah miliknya, dan solusi/harapan mereka tentang pendaftaran tanah pertama sporadik.

C. Pengumpulan Data

- i. Data langkah pertama akan diambil dengan cara wawancara dengan pejabat Kantor BPN, Kantor Dinas Pertanahan, Notaris, Camat, Lurah/Kepala Desa.
- ii. Data langkah ke dua akan diambil dengan cara mengumpulkan dokumen-dokumen yang ada di perpustakaan atau diambil dari internet
- iii. Data langkah ke tiga akan diambil dengan cara observasi terhadap kegiatan pendafataran tanah di Kantor BPN Kabupaten/Kota terpilih
- iv. Data langkah ke empat akan diperoleh dengan cara menganalisis peraturan perundangan yang ada dengan praktik pelaksanaan di lapangan.
- v. Data langkah ke lima akan diperoleh dengan melakukan FGD (*focus group discussion*) dengan masyarakat pemilik tanah yang belum mendaftarkan tanahnya.

D. Analisis Data

Data yang terkumpul akan dianalisis secara deskriptif untuk menggambarkan faktor-faktor penghambat yang ada pada sisi instansi-instansi yang terkait dengan pendaftaran tanah pertama sporadik maupun yang ada pada sisi masyarakat pemilik tanah yang belum mendaftarkan tanahnya.

BAB IV

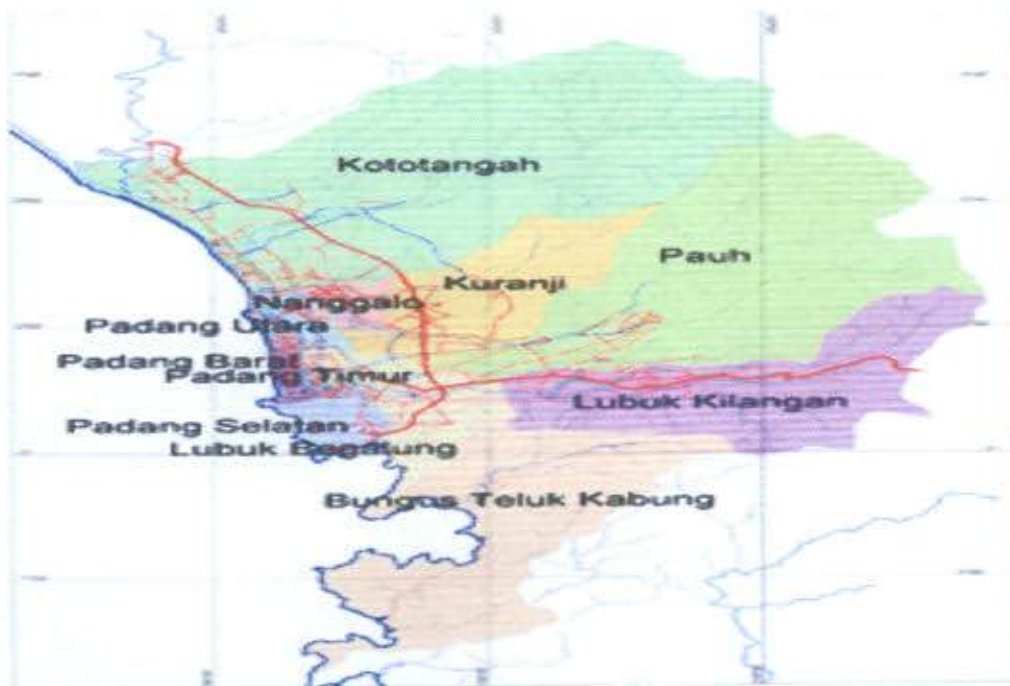
HASIL DAN PEMBAHASAN

A. GAMBARAN RESPONDEN

Responden penelitian ini berjumlah 184 orang, yang terdiri dari: 169 orang anggota masyarakat pemilik tanah, 8 orang pegawai Kantor BPN Kota Padang, 1 orang Notaris – PPAT, 3 orang Camat, dan 3 orang Lurah.

B. GAMBARAN KOTA PADANG

1. Kondisi Geografis Kota Padang



Kota Padang adalah ibukota Propinsi Sumatera Barat yang terletak di pantai barat Pulau Sumatera dan berada antara $0^{\circ} 44' 00''$ dan $1^{\circ} 08' 35''$ Lintang Selatan serta antara $100^{\circ} 05' 05''$ dan $100^{\circ} 34' 09''$ Bujur Timur. Menurut PP No. 17 Tahun 1980, luas Kota Padang adalah 694,96 km² atau setara dengan 1,65 persen dari luas Propinsi Sumatera Barat. Kota Padang

terdiri dari 11 Kecamatan dengan Kecamatan terluas adalah Kota Tengah yang mencapai luas 232,25km².

Dari keseluruhan luas Kota Padang sebagian besar atau 52,52 persen berupa hutan yang dilindungi oleh pemerintah. Berupa bangunan dan perkarangan seluas 9,01 persen atau 62,63 km² sedangkan yang digunakan untuk lahan sawah seluas 7,52 persen atau 52,25km².

Selain di daratan pulau Sumatera, Kota Padang memiliki 19 pulau dimana yang terbesar adalah Pulau Sikuai di Kecamatan Bungus Teluk Kabung seluas 38,6 km², Pulau Toran di kecamatan Padang Selatan seluas 25 km² dan Pulau Pisang Gadang seluas 21,12 km² juga di Kecamatan Padang Selatan.

Wilayah daratan Kota Padang yang ketinggiannya sangat bervariasi, yaitu antara 0 - 1853m diatas permukaan laut dengan daerah tertinggi adalah Kecamatan Lubuk Kilangan. Kota Padang memiliki banyak sungai, yaitu 5 sungai besar dan 16 sungai kecil, dengan sungai terpanjang yaitu Batang Kandis sepanjang 20 km. Tingkat curah hujan Kota Padang mencapai rata-rata 405,58 mm perbulan dengan rata-rata hari hujan 17 hari per bulan pada tahun 2003. suhu udaranya cukup tinggi yaitu antara 230-320 C pada siang hari dan pada malam hari adalah antara 220-280 C. Kelembabannya berkisar antara 78-81 persen.

2. Letak Geografis Kota Padang

1.	Letak Daerah	00° 44' 00" - 01° 08' 35" LS 100° 05' 05" - 100° 34' 09" BT
2.	Luas Daerah	694,96 Km ² (PP No. 17 Tahun 1980)
3.	Panjang Pantai	68,126 Km
4.	Jumlah Sungai	5 buah Besar 16 buah Kecil
5.	Temperatur	22 C - 31,7 C
6.	Curah Hujan	384,88 mm / bulan
7.	Keliling	165,35 Km
8.	Jumlah Pulau	19 Buah

3. Tinggi daerah dari permukaan Laut

Tinggi Daerah menurut Kecamatan dari Permukaan Laut				
Kecamatan			Tinggi (meter dpl)	
(1)			(2)	
01.	Bungus Teluk Kabung		0 -	850
02.	Lubuk Kilangan		25 -	1,853
03.	Lubuk Begalung		8 -	400
04.	Padang Selatan		0 -	322
05.	Padang Timur		4 -	10
06.	Padang Barat		0 -	8
07.	Padang Utara		0 -	25
08.	Nanggalo		3 -	8
09.	Kuranji		8 -	1,000
10.	Pauh		10 -	1,600
11.	Koto Tengah		0 -	1,600
Padang			0 -	1,853
Sumber : Badan Pertanahan Nasional Kota Padang				

4. Luas Tanah yang sudah diseertifikatkan
Rekapitulasi Tanah Terdaftar dari tahun 1960 s/d September 2010

Luas tanah yang sudah disertifikatkan

No	Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten	Jumlah Semua		Tanah Terdaftar									Tanah Belum Terdaftar	
		Bidang	Luas (Ha)	HM	HG U	HGB	HP	HPL	HMR SS	Wakaf	Jumlah	Luas (Ha)	Bidang	Luas (Ha)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
I.	PADANG	571.20 0	329.960.00 0	210.541	1	30.479	2.23 6	25	1.171	58	244.511	3.097. 126	-	326.862.874

Sumber: BPN Kota Padang, 2010

Data ini menunjukkan bahwa luas tanah yang belum didaftarkan di Kota Padang masih sangat besar (91%) padahal sejak tahun 1960 sampai saat ini sudah sekitar 50 tahun UUPA diberlakukan, sementara bidang tanah yang sudah didaftarkan tidak diketahui. Dengan kecepatan penyelesaian pendaftaran tanah hanya sebanyak >30 akta/ bulan atau maksimal sekitar >360 akta/ tahun (tanpa diketahui luas tanahnya), maka masih dibutuhkan waktu yang sangat lama untuk menyertifikasi tanah-tanah yang ada di Kota Padang. Pekerjaan rumah yang sangat berat yang harus dilakukan oleh BPN untuk mensosialisasikan prosedur pendaftaran tanah yang aman, murah, mudah, terjangkau. Kecepatan pendaftaran dan penyelesaian pendaftaran di Kota Padang, sebagaimana terlihat dalam tabel 1 dan 2. Data ini kami peroleh dari Kantor BPN Kota Padang melalui pengisian kuesioner dan wawancara.

Tabel 1. Jumlah pendaftaran tanah yang masuk di Kantor BPN Kota Padang setiap bulan

Berdasarkan hasil wawancara dengan petugas Kantor Pertanahan Kota Padang, diperoleh data bahwa masyarakat yang mengurus pemrosesan pendaftaran tanah rata-rata sekitar 30 usulan per tahun. Bila melihat data tersebut, ternyata masih sangat sedikit masyarakat yang mengurus pendaftaran tanah. Hal ini dapat dilihat dalam tabel sebagai berikut.

Rerata

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid 20 -30 Akta	2	25.0	25.0	25.0
> 30 Akta	6	75.0	75.0	100.0
Total	8	100.0	100.0	

Tabel 2. Jumlah pendaftaran tanah yang berhasil diselesaikan Kantor BPN Kota Padang setiap bulan

Dari usulan pendaftaran tanah yang disampaikan oleh masyarakat setiap tahunnya, menurut informasi yang dapat diperoleh berdasarkan wawancara dengan Petugas Kantor Pendaftaran Tanah Kota Padang dapat diselesaikan sekitar 30 Akta artinya usulan yang memenuhi syarat, oleh Kantor Pertanahan Padang akan diproses. Hal ini dapat dilihat dalam tabel sebagai berikut.

Diselesaikan

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid < 20 Akta	2	25.0	25.0	25.0
20 -30 Akta	3	37.5	37.5	62.5
> 30 Akta	3	37.5	37.5	100.0
Total	8	100.0	100.0	

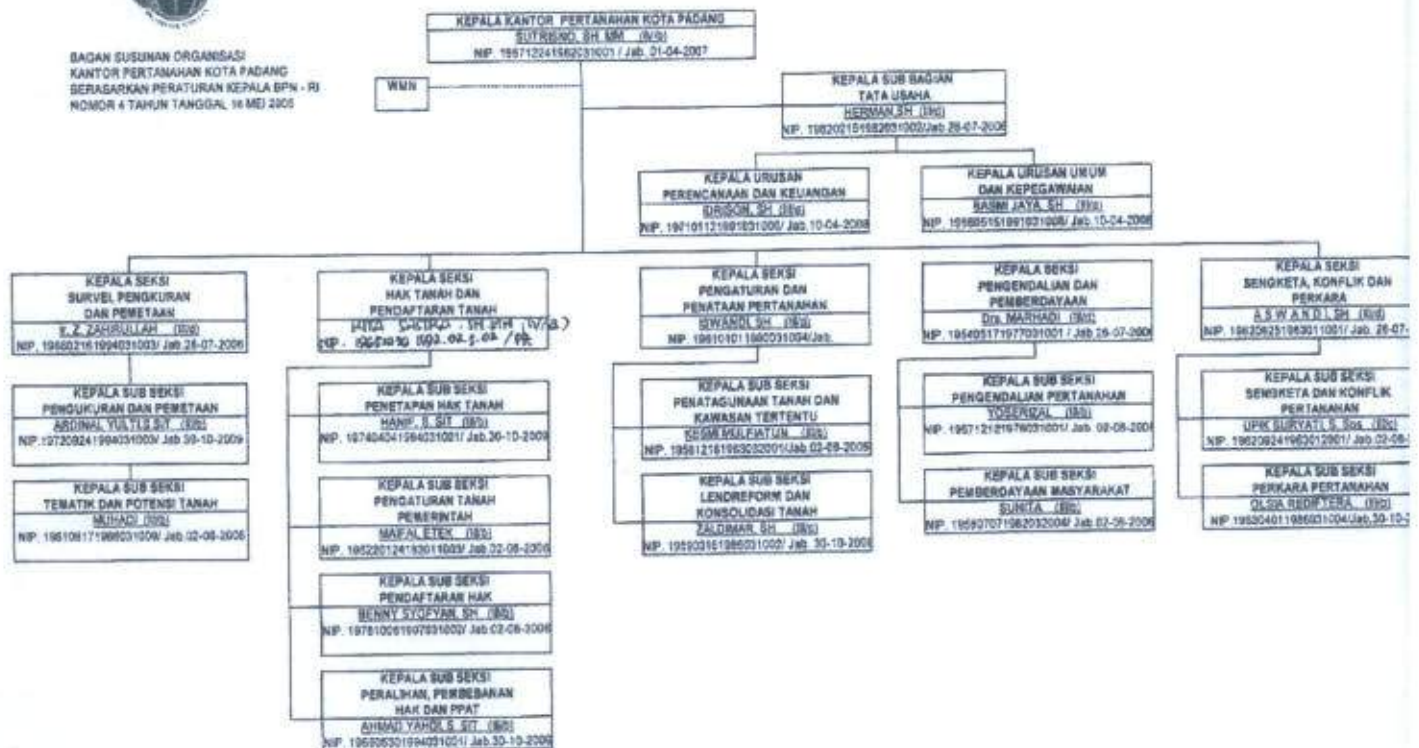
5. LEMBAGA dan ORGANISASI yang TERLIBAT dalam PENDAFTARAN TANAH beserta TUGAS dan FUNGSINYA yang ADA DI KOTA PADANG

STRUKTUR ORGANISASI DAN FUNGSI KANTOR PERTANAHAN KOTA PADANG

STRUKTUR ORGANISASI KANTOR PERTANAHAN KOTA PADANG



BAGAN SUSUNAN ORGANISASI
KANTOR PERTANAHAN KOTA PADANG
BERASAKAN PERATURAN KEPALA BPN - RI
NOMOR 4 TAHUN TANGGAL 16 MEI 2005



Kantor Pertanahan merupakan instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional (BPN) di setiap daerah Kabupaten/Kota dipimpin oleh seorang Kepala, yang bertanggungjawab langsung kepada Kepala kantor Wilayah BPN Propinsi. Kantor ini mengemban tugas pokok yaitu:

- Menyiapkan kegiatan di bidang pengaturan penguasaan tanah, penggunaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah serta pengukuran dan pendaftaran tanah
- Melaksanakan kegiatan pelayanan di bidang pengaturan penguasaan tanah, penatagunaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan
- Melakukan urusan tata usaha dan rumah tangga.

Ketiga tugas pokok secara operasional terdistribusikan kepada empat unit kerja pada Kantor Pertanahan yaitu:

a. Sub Bagian Tata Usaha(TU)

Unit Kerja ini mempunyai tugas pokok yaitu:

- Melakukan urusan keuangan di lingkungan Kantor Pertanahan
- Melakukan urusan surat menyurat, kepegawaian, perlengkapan dan rumah tangga kantor Pertanahan.

b. Seksi Pengaturan Penguasaan Tanah (PPT)

Unit kerja ini mempunyai tugas pokok yaitu:

- Menyiapkan dan melakukan kegiatan di bidang pengaturan penguasaan tanah, redistribusi, pemanfaatan bersama atas tanah dan konsolidasi tanah perkotaan dan pedesaan
- Menyiapkan dan melakukan kegiatan pengumpulan data pengendalian penguasaan tanah, pembayaran ganti rugi tanah kelebihan maksimum, absentee dan tanah partikelir, pemberian izin pengalihan dan penyelesaian masalah.

c. Seksi Penatagunaan Tanah (PGT)

Unit kerja ini mempunyai tugas pokok yaitu:

- Mengumpulkan, mengolah dan menyajikan data penatagunaan tanah dan
- Menyiapkan penyusunan rencana penatagunaan tanah, memberikan bimbingan penggunaan tanah kepada masyarakat dan menyiapkan pengendalian perubahan penggunaan tanah.

d. Seksi Hak-hak atas tanah (HAT)

Unit kerja ini mempunyai tugas pokok yaitu:

- Menyiapkan dan melakukan kegiatan pemeriksaan dan pemberian fatwa mengenai pemberian, pembaruan, perpanjangan jangka waktu, penghentian dan pembatalan hak0hak atas tanah

• Menyiapkan dan melakukan kegiatan di bidang pengadaan tanah bagi instansi pemerintah

- Menyiapkan dan melakukan penyelesaian masalah pertanahan.

e. Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah (P2T)

Unit kerja ini mempunyai tugas pokok yaitu:

- Melakukan identifikasi, pengukuran, pemetaan dan menyiapkan pendaftaran tanah konversi tanah milik adat
- Menyiapkan pendaftaran hak-hak atas tanah berdasarkan pemberian hak dan pengakuan hak, mengumpulkan data dan informasi guna penyusunan sistem informasi pertanahan serta memelihara daftar-daftar umum dan warkah di bidang pengukuran dan pendaftaran tanah dan
- Menyiapkan penyelesaian peralihan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah dan bahan-bahan bimbingan/ pembinaan PPAT serta menyiapkan sarana/bahan-bahan daftar isian di bidang pengukuran dan pendaftaran tanah.

Adapun wewenang dan kewajiban Kepala Kantor Pertanahan adalah

- Menyampaikan laporan pelaksanaan tugas kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi dengan tembusan laporan disampaikan kepada kepala satuan organisasi lain yang secara fungsional ada hubungan tugas misalnya Bupati/walikota.
- Melakukan koordinasi, integrasi dan sinkronisasi dengan unsur-unsur vertikal kabupaten/kota dan unsur-unsur pemerintah daerah kabupaten/kota terkait
- Memimpin, membimbing dan memberikan pedoman serta petunjuk-petunjuk terhadap bawahan dan
- Mengikuti dan mematuhi petunjuk-petunjuk Kepala Kantor wilayah BPN Propinsi.

6. Peraturan yang Berlaku Untuk Pendaftaran Tanah

Peraturan yang mendasari pendaftaran tanah adalah UU No 5 Tahun 1960 yaitu Undang-undang Pokok Agraria yang dimuat dalam pasal 19 UUPA yang menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Adapun Peraturan Pemerintah yang sekarang berlaku untuk mengatur pendaftaran tanah adalah PP NOMOR 24 TAHUN 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mulai berlaku tanggal 8 Oktober 1997. PP No 24 Tahun 1997 ini dilatarbelakangi oleh kesadaran akan semakin pentingnya fungsi tanah dalam pembangunan yang memerlukan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.

Peraturan yang berlaku tentang pendaftaran tanah adalah sebagaimana diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997, selengkapnya sebagai berikut:

A. Memastikan yang bersangkutan mempunyai sekurang-kurangnya salah satu dokumen asli (bukan fotokopi) dari banyak kemungkinan macam dokumen. Dokumen dimaksud cukup salah satu atau beberapa dari surat-surat yang dimiliki yang membuktikan kepemilikan yaitu:

- a. Petuk Pajak Bumi, girik, pipil atau ketikir.
- b. Akta yang dibubuhi tanda kesaksian oleh kepala adat atau kepala desa atau lurah yang berisikan pernyataan pemindahan hak dari si anu kepada anu yang dibuat dibawah tangan
- c. Akta PPAT yang berisikan pernyataan pemindahan hak atas tanah dari si anu kepada anu
- d. Surat keterangan riwayat tanah yang dibuat oleh Kantor PBB
- e. Groose akta hak eigendom berisikan pernyataan pejabat keagrariaan yang berwenang bahwa tanah eigendom tersebut telah dikonversi menjadi hak milik.
- f. Surat keputusan pejabat keagrariaan yang berwenang yang berisikan pernyataan pemberian hak milik dari negara kepada yang bersangkutan.
- g. Risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang berwenang, berisikan pernyataan bahwa yang bersangkutan telah memenangkan lelang atas sebidang tanah pada kesempatan acara lelang yang diselenggarakan oleh Badan Utang Piutang Negara.
- h. Surat penunjukan lavling tanah pengganti tanah yang diambil oleh pemerintah atau pemerintah daerah.

Apabila tidak ada satu macam pun dokumen yang dimiliki dari banyak kemungkinan, maka yang bersangkutan harus mengusahakan suatu dokumen apapun namanya yang berisi pernyataan bahwa yang bersangkutan adalah pemilik tanah tersebut dan dilengkapi dengan pernyataan yang meyakinkan dari sekurang-kurangnya 2 orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat yang sama sekali tidak mempunyai hubungan keluarga.

Bilamana surat pernyataan seperti itu pun tidak berhasil diperoleh, masih bisa diusahakan dua dokumen yaitu:

- a. Surat pernyataan selaku pemilik yang menyatakan bahwa:
 1. yang bersangkutan telah menguasai secara aktual tanah tersebut sekurang-kurangnya selama 20 tahun secara berturut-turut atau telah memperoleh hak

penguasaan tersebut dari pihak-pihak lain yang telah menguasai tanah tersebut sebelumnya sedemikian rupa sehingga total lamanya waktu penguasaan berjumlah sekurang-kurangnya 20 tahun.

2. penguasaan tanah tersebut telah dilakukan dengan itikad baik
 3. penguasaan tanah tersebut tidak pernah diganggu gugat oleh pihak lain dan oleh karenanya dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan
 4. tanah tersebut tidak dalam keadaan sengketa
 5. bersedia dituntut di muka hakim baik secara perdata maupun pidana bila pernyataan tidak sesuai dengan kenyataan.
- b. Keterangan dari Kepala Desa atau Lurah dan sekurang-kurangnya dua orang saksi yang dapat dipercaya karena fungsinya sebagai tetua adat setempat dan atau penduduk yang sudah lama bermukim di Desa/Kelurahan di lokasi bidang tanah tersebut berada dan tidak mempunyai hubungan keluarga dengan pemilik tanah.
- Dokumen tersebut merupakan alat pembuktian data yuridis dan data fisik bidang tanah dalam rangka pendaftaran tanah. Apabila dokumen tersebut telah digunakan untuk dasar pendaftaran tanah atau penerbitan sertifikat maka dokumen tersebut dinamakan warkah yang disimpan dan dipelihara dengan baik oleh kantor Pertanahan.
- B. Langkah kedua adalah mendatangi loket pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan dan mengisi beberapa formulir permohonan dan pernyataan seraya melampirkan dokumen asli yang telah disiapkan ditambah dengan fotokopi KTP, tanda lunas PBB tahun terakhir dan tanda lunas BPHTB dan hanya membayar satu macam biaya yaitu biaya pengukuran.
- C. Menunjukkan batas-batas bidang tanah milik di lapangan kepada petugas kantor pertanahan setelah menerima surat atau pemberitahuan permintaan dari Kepala Kantor Pertanahan.
- D. Mengisi dan menandatangani Berita Acara mengenai data fisik dan data yuridis hasil pengukuran dan pemeriksaan petugas Kantor Pertanahan di hadapan petugas Kantor Pertanahan.
- E. Menunggu terbitnya sertifikat hak milik sekurang-kurangnya selama 60 hari sejak berakhirnya langkah ke lima.

F. Menerima sertifikat hak milik di Kantor Pertanahan dari pejabat yang berwenang.

Secara skematik, prosedur pendaftaran tanah dapat digambarkan sebagai berikut:



7. Gambaran Layanan Pendaftaran Tanah (pertama sporadik) di Kantor Pertanahan Kota Padang

Tanah merupakan suatu faktor yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia, terlebih-lebih di lingkungan masyarakat hukum adat Sumatra Barat yang sebagian besar penduduknya menggantungkan hidup dan penghidupannya dari tanah.

Di Provinsi Sumatera Barat, termasuk di Kota Padang, dalam kenyataannya masih diakui adanya tanah-tanah dalam lingkungan masyarakat hukum adat yang pengurusan, penguasaan dan penggunaannya didasarkan pada ketentuan hukum adat setempat dan diakui oleh para warga masyarakat hukum adat yang bersangkutan sebagai tanah ulayat, sehingga dikenal adanya tanah ulayat Nagari, tanah ulayat Suku, tanah Ulayat kaum yang diatur menurut adat yang berlaku pada tiap Nagari yang ada di Sumatra Barat.

Nagari di Sumatera Barat tumbuh dan berkembang sepanjang sejarah berabad-abad, telah memberikan sumbangan yang sangat berharga terhadap kelangsungan kehidupan masyarakat. Nagari merupakan kesatuan masyarakat hukum adat yang tidak dapat diabaikan.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 5 Tahun 1999, perlu diatur keberadaan tanah ulayat, penentuan dan penetapan keberadaan tanah ulayat, jenis dan penguasaan tanah ulayat, pendaftaran tanah ulayat dalam suatu Peraturan daerah Provinsi Sumatra Barat sehingga permasalahan tanah ulayat di Sumatra Barat dapat segera diselesaikan.

Berdasar hasil wawancara dengan Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah diperoleh gambaran layanan pendaftaran tanah pertama sporadik di Kantor Pertanahan Padang adalah sebagai berikut:

Pada 8 Pebruari 2007 Kantor BPN Propinsi Sumatra Barat mengeluarkan Surat Ketetapan No 500/88/BPN-2007 yang berisi tentang alas hak untuk keperluan penetapan hak dan pendaftaran tanah. Hal ini diterbitkan sehubungan dengan banyaknya pertanyaan dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota tentang pelaksanaan PP NO 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pada umumnya penguasaan/pemilikan tanah di Propinsi Sumatera Barat tanpa alat bukti tertulis. Mengingat kondisi tersebut dan untuk pedoman pengadaan alat bukti penguasaan/pemilikan tanah untuk keperluan pendaftaran tanah, dipandang perlu penyeragaman format alas hak yang berpedoman pada PP No 24 tahun 1997, sebagai berikut:.

- a. Penguasaan fisik bidang tanah harus dengan itikad baik, jelas asal usulnya, tidak dijadikan jaminan hutang dan tidak dalam sengketa serta dibenarkan sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang fungsinya sebagai Tetua Adat/Tokoh masyarakat yang mengetahui penguasaan tanah tersebut dan bertempat tinggal di daerah tanah serta tidak mempunyai hubungan keluarga sampai derajat kedua baik vertikal maupun horizontal.
- b. Kebenaran materiil dari pernyataan penguasaan fisik bidang tanah, sepenuhnya menjadi tanggungjawab yang membuat surat pernyataan dan apabila dikemudian hari terbukti pernyataan tersebut tidak benar, yang bersangkutan bersedia dituntut secara perdata maupun pidana di Lembaga Peradilan.

- c. Untuk semua surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah dikuatkan dengan Surat Keterangan Wali Nagari/Kepala Desa/Lurah.
- d. Pewarisan tanah hak milik perorangan anggota kaum dan tanah hak milik kaum sesuai dengan Hukum Adat Minangkabau yaitu berdasarkan garis keturunan ibu.

Bilamana tanah yang akan didaftarkan haknya adalah milik kaum artinya milik satu kelompok adat yang penguasaannya diatur oleh Mamak Jurai/Mamak Kepala waris, maka

- a. subjek haknya adalah anggota kaum sesuai ranji kaum yang dilampirkan. Yang dimaksud ranji adalah silsilah keturunan dari garis keturunan ibu.
- b. harus mengisi Formulir A(formulir terlampir)
- c. untuk tanah milik kaum maka dibelakang nama dan gelar mamak Kepala Waris ditambahkan kalimat....”Selaku Mamak Kepala waris”. Yang dimaksud mamak kepala waris adalah laki-laki tertua atau yang dituakan di jurai/paruik dalam satu kaum.
- d. Formulir A harus dilengkapi dengan fotokopi ranji kaum yang dilegalisir oleh Kerapatan Adat Negeri/Lembaga Adat Negeri. Yang dimaksud Kerapatan Adat Nagari (KAN) adalah Lembaga Perwakilan Permusyawaratan dan Permufakatan Adat tertinggi Nagari yang telah ada dan diwarisi secara turun temurun sepanjang adat di tengah-tengah masyarakat Nagari di Sumatra Barat.

Untuk menjamin kepastian hukum dan keperluan penyediaan data/informasi pertanahan, tanah ulayat yaitu tanah milik kaum dapat didaftarkan pada Kantor BPN Kabupaten/Kota dengan ketentuan:

- a. Yang bertindak sebagai subjek pemegang hak adalah ninik mamak KAN diketahui oleh pemerintahan Nagari dengan status hak Guna usaha, hak pakai atau hak pengelolaan.
- b. Yang bertindak sebagai subjek pemegang hak adalah penghulu-penghulu suku, dengan status hak milik.
- c. Yang bertindak sebagai subjek pemegang hak adalah anggota kaum dan mamak kepala waris dengan status hak milik.

Bilamana tanah yang akan didaftarkan haknya adalah perorangan anggota kaum maka

- a. yang bersangkutan mengisi Formulir B.

- b. Formulir B dimaksudkan untuk menampung keinginan anggota kaum untuk mendaftarkan bagian tanah milik kaum menjadi hak miliknya dengan persetujuan anggota kaum sesuai dengan ranji kaum.
- c. Formulir B dilengkapi dengan pernyataan kesepakatan/persetujuan kaum yang dibenarkan oleh Penghulu Suku (formulir B.1) dan fotokopi ranji kaum yang dilegalisir oleh Kerapatan Adat nagari/Lembaga Adat Nagari.

Bilamana tanah yang akan didaftarkan adalah milik perorangan maka perorangan tersebut:

- a. Mengisi formulir C.
- b. Formulir C dimaksudkan untuk keperluan pendaftaran tanah milik adat yang diperoleh berdasarkan jual beli, hibah dan sebagainya tanpa bukti otentik atau tanpa bukti dibawah tangan yang memenuhi syarat , yang perolehannya sebelum berlakunya PP NO 24 Tahun 1997.
- c. Formulir tersebut tanpa melibatkan Kerapatan Adat Nagari/Ninik Mamak karena bukan harta pusaka tinggi dan dikategorikan sebagai harta pencaharian.

Bilamana tanah yang akan didaftarkan berasal dari tanah negara maka :

- a. Yang bersangkutan harus mengisi Formulir D.
- b. Formulir D ini dimaksudkan untuk keperluan penetapan hak dan pendaftaran tanah yang berasal dari tanah negara yang dikuasai oleh perorangan atau badan hukum.

Surat Edaran No 500/88/BPN-2007 ini dikeluarkan berfungsi sebagai penyeragaman format/formulir alas hak yang berpedoman kepada PP NO 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

8. GAMBARAN PERMASALAHAN yang ADA pada MASAYARAKAT PEMILIK TANAH

a. Pengetahuan Masyarakat Pemilik Tanah tentang BPN-RI

BPN-RI sebagai institusi yang bertanggung jawab atas terbitnya sertifikat tanah, ternyata hanya dikenal oleh 42,60% responden. Sebagian besar responden justru tidak tahu atau hanya pernah mendengar saja (56,20%), sebagaimana tampak dalam tabel 3.

Kondisi ini patut diduga menjadi salah satu penyebab masyarakat tidak mendaftarkan tanah miliknya karena mereka tidak tahu ke mana harus mendaftarkannya.

Tabel 3. Pengetahuan masyarakat tentang keberadaan BPN-RI dan Kantor Pertanahan Kota Padang

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	0	1	.6	.6	.6
	Tahu	72	42.6	42.9	43.5
	Tidak Tahu	47	27.8	28.0	71.4
	Pernah Mendengar	48	28.4	28.6	100.0
	Total	168	99.4	100.0	
Missing	System	1	.6		
Total		169	100.0		

b. Pengetahuan Masyarakat Pemilik Tanah tentang Program LARASITA dari BPN-RI

LARASITA adalah program BPN (Badan Pertanahan Nasional) yang melayani masyarakat dengan mendatangi langsung rumah-rumah masyarakat di seluruh pelosok Indonesia. Program LARASITA sebetulnya sangat baik dalam konsep yang hendak dicapai dan sangat tepat untuk mendukung usaha menyejahterakan rakyat saat ini. Apalagi, saat ini masih banyak tanah rakyat yang belum disertifikasi dan rakyat masih menghadapi kesulitan untuk mendapatkan sertifikat tanah miliknya dengan cara yang mudah dan murah.

Untuk status tanah yang ikut LARASITA adalah tanah milik adat atau Girik yang tercatat pada Buku C Kelurahan/Desa dan tanah negara (bekas Eigendom Verponding).

Meskipun Program LARASITA yang diluncurkan oleh BPN-RI untuk mempercepat pelayanan pendaftaran tanah langsung ke desa-desa (program menjemput bola) sudah disosialisasikan sejak lama, dan menggunakan berbagai media termasuk televisi,

ternyata tidak diketahui oleh masyarakat pemilik tanah. Lemahnya implementasi di lapangan ini sesungguhnya bisa diartikan ada kesenjangan yang tajam antara visi pimpinan dan pelaksana di lapangan, Hanya 42,60% responden yang mengetahui adanya program itu, dan ternyata masih cukup banyak yang tidak tahu dengan program LARASITA (52,70%) sebagaimana terlihat dalam tabel 4. Hal ini terjadi karena pengetahuan masyarakat tentang BPN-RI masih cenderung kurang, sehingga program-program yang diluncurkan oleh BPN-RI pun banyak yang tidak diketahui oleh masyarakat.

Tabel 4. Pengetahuan masyarakat tentang program LARASITA sebagai salah satu program untuk mempercepat pendaftaran tanah

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	0	1	.6	.6	.6
	Tahu	72	42.6	44.4	45.1
	Tidak Tahu	89	52.7	54.9	100.0
	Total	162	95.9	100.0	
Missing	System	7	4.1		
Total		169	100.0		

c. Sosialisasi tentang Pengurusan Sertifikat Tanah

Sosialisasi tentang keberadaan pengurusan sertifikat tanah, BPN-RI beserta seluruh jajarannya dan tugas serta fungsinya, merupakan hal yang sangat penting. Ternyata, sebanyak 66,90% responden pemilik tanah di Kota

Padang menyatakan belum pernah memperoleh sosialisasi tentang cara mengurus sertifikat tanah. Hanya 19,5% responden pemilik tanah yang menyatakan pernah memperoleh sosialisasi tentang cara mengurus sertifikat tanah, sebagaimana terlihat dalam tabel 5.

Kondisi ini patut diduga menjadi faktor yang memperkuat tidak dilakukannya pendaftaran tanah oleh pemiliknya di Kota Padang.

Tabel 5. Sosialisasi tentang sertifikasi tanah, BPN-RI dan seluruh jajarannya beserta tugas dan fungsinya

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	0	1	.6	.7	.7
	Pernah	33	19.5	22.4	23.1
	Belum Pernah	113	66.9	76.9	100.0
	Total	147	87.0	100.0	
Missing	System	22	13.0		
Total		169	100.0		

d. Instansi yang Melaksanakan Sosialisasi tentang Pengurusan Sertifikat Tanah

Kalau toh ada, ternyata sosialisasi pendaftaran tanah lebih banyak dilakukan oleh Wali Nagari atau pihak-pihak lainnya, daripada dilakukan oleh Kantor BPN Kota Padang (17,2%), sebagaimana tampak dalam tabel 6.

Mungkin karena diberikan oleh pihak lain, bukan Kantor Pertanahan, maka masyarakat merasa belum jelas tentang cara mendaftarkan tanahnya yang berakibat tanah mereka tidak didaftarkan.

Tabel 6. Pemberi sosialisasi

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	0	1	.6	.7	.7
	Kantor BPN	29	17.2	20.6	21.3
	Wali Nagari	48	28.4	34.0	55.3
	Lurah	15	8.9	10.6	66.0
	Teman	17	10.1	12.1	78.0
	Lainnya	31	18.3	22.0	100.0
	Total	141	83.4	100.0	
Missing	System	28	16.6		
Total		169	100.0		

e. Pengetahuan masyarakat tentang sertifikat tanah sebagai jaminan hukum atas hak tanah

Ketika ditanya tentang pengetahuan pentingnya sertifikat tanah sebagai jaminan hukum atas tanah, ternyata mereka tahu bahwa memang itu penting, sebagaimana terlihat dalam tabel 7 (61,50% masyarakat tahu dan hanya 31,40% yang tidak tahu).

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa masyarakat tahu tentang pentingnya mengurus sertifikat tanah yang mereka miliki, tetapi mereka tidak tahu bagaimana cara mengurusnya.

Tabel 7: Jaminan hukum atas hak tanah

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid 0	1	.6	.6	.6
Tahu	104	61.5	65.8	66.5
Tidak Tahu	53	31.4	33.5	100.0
Total	158	93.5	100.0	
Missing System	11	6.5		
Total	169	100.0		

f. Lama kepemilikan tanah

Tanah-tanah yang belum disertifikasi tersebut ternyata sudah dimiliki oleh pemiliknya antara 5 – 10 tahun (74,60%) bahkan ada yang sudah diatas 10 tahun (17,20%), sebagaimana terlihat dalam tabel 8.

Kondisi ini tentu memprihatinkan karena mereka sudah memiliki tanah dalam waktu lama, tahu pentingnya sertifikat tanah, tetapi tidak mau mengurus sertifikasi tanahnya.

Tabel 8: Lama kepemilikan tanah

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid 0	1	.6	.6	.6
5 - 10 Tahun	126	74.6	80.8	81.4
> 10 Tahun	29	17.2	18.6	100.0
Total	156	92.3	100.0	
Missing System	13	7.7		
Total	169	100.0		

g. Asal kepemilikan tanah

Ketika ditanyakan darimana tanah yang dimilikinya tersebut diperoleh, ternyata sebagian besar diperoleh dari warisan (43,80%), sebagian yang lain dari jual-beli (39,10%), sebagaimana terlihat dalam tabel 9.

Kondisi banyaknya tanah yang dimiliki sebagai hasil pembagian warisan, mungkin menjadi alasan lambatnya mengurus sertifikat karena tanah tersebut harus dipecah dan dibagi di antara para ahli waris.

Tabel 9. Asal kepemilikan tanah

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	0	1	.6	.6	.6
	Jual-beli	66	39.1	42.9	43.5
	Warisan	74	43.8	48.1	91.6
	Hibah	13	7.7	8.4	100.0
	Total	154	91.1	100.0	
Missing	System	15	8.9		
Total		169	100.0		

h. Prosentase tanah yang disertifikatkan

Dari 100% tanah yang dimiliki masyarakat, ternyata oleh pemiliknya sebagian sudah disertifikatkan seluruhnya (29,60%), sebagian sudah disertifikatkan (24,90%), dan sebagian besar memang belum disertifikatkan (30,20%) sebagaimana terlihat dalam tabel 10.

Meskipun sebagian sudah disertifikatkan, tetapi data ini memperkuat kondisi bahwa sebagian besar tanah milik di Kota Padang memang belum disertifikasi.

Tabel 10. Prosentase tanah milik yang disertifikasi

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	0	1	.6	.7	.7
	Sudah	50	29.6	34.7	35.4
	Seluruhnya				
	Sudah Sebagian	42	24.9	29.2	64.6
	Belum	51	30.2	35.4	100.0
	Total	144	85.2	100.0	
Missing	System	25	14.8		
Total		169	100.0		

i. Cara mengurus sertifikat tanah

Untuk memperoleh sertifikat tanahnya, sebagian besar masyarakat mengurus melalui perantara orang lain (51,50%), dan hanya sebagian kecil saja yang mengurusnya sendiri. Sebagian kecil yang lain mula-mula mengurusnya sendiri kemudian untuk penyelesaiannya meminta bantuan orang lain (16,60%). Selengkapnya, disajikan dalam tabel 11.

Tabel 11. Cara masyarakat memperoleh sertifikat tanahnya

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	0	1	.6	.7	.7
	Mengurus	26	15.4	18.3	19.0
	Sendiri				
	Melalui	87	51.5	61.3	80.3
	Perantara				
	Lainnya	28	16.6	19.7	100.0
	Total	142	84.0	100.0	
Missing	System	27	16.0		
Total		169	100.0		

j. Lama mengurus sertifikat tanah

Untuk memperoleh sertifikat tersebut, melalui cara apapun, ternyata sebagian besar masyarakat memerlukan waktu antara 6 – 9 bulan (46,70%), sebagian lain memerlukan waktu 4 – 6 bulan (32,50%) dan hanya 4,70% yang memerlukan waktu - 3 bulan. Selengkapnya, sebagaimana tampak dalam tabel 12.

Lamanya waktu mengurus sertifikat ini yang nampaknya menjadi alasan masyarakat enggan mengurus sertifikat tanahnya.

Tabel 12: Lama mengurus sertifikat tanah

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	0	1	.6	.7	.7
	1-3 Bulan	8	4.7	5.4	6.1
	4-6 Bulan	55	32.5	37.4	43.5
	6-9 Bulan	79	46.7	53.7	97.3
	Lainnya	4	2.4	2.7	100.0
	Total	147	87.0	100.0	
Missing	System	22	13.0		
Total		169	100.0		

k. Tahapan pengurusan sertifikat yang dirasa lama

Menurut masyarakat, tahapan yang memakan waktu paling lama dalam pengurusan sertifikat tanah adalah di Kecamatan (32%), dan Kelurahan (20,10%) serta di Kantor Pertanahan Kota Padang (11,80%). Selengkapnya, sebagaimana terlihat pada tabel 13. Kondisi ini menunjukkan bahwa pada tahapan manapun, pengurusan sertifikat tanah secara keseluruhan dirasakan membutuhkan waktu lama.

Tabel 13. Tahapan pengurusan sertifikat yang dirasa lama

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	0	1	.6	.8	.8
	Desa/Kelurahan, Karena Memakan Waktu	34	20.1	27.2	28.0
	Kecamatan, Karena Memakan Waktu	54	32.0	43.2	71.2
	BPN, Karena Memakan Waktu	20	11.8	16.0	87.2
	Lainnya	16	9.5	12.8	100.0
	Total	125	74.0	100.0	
Missing	System	44	26.0		
Total		169	100.0		

I. Biaya Pengurusan sertifikat tanah

Biaya yang harus dibayarkan untuk pengurusan sertifikat tanahnya ternyata membutuhkan biaya Rp 500.000 – Rp. 2.000.000 (45%). Paling kecil, atau di bawah Rp. 500.000 (4,70%), bahkan ada yang menghabiskan biaya di atas Rp. 2.000.000, sebagaimana terlihat pada tabel 14.

Tabel 14: Biaya pengurusan sertifikat tanah

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	0	1	.6	.9	.9
	< 500 Ribu	8	4.7	6.8	7.7
	500000 - 2000000	76	45.0	65.0	72.6
	> 200000	32	18.9	27.4	100.0
	Total	117	69.2	100.0	
Missing	System	52	30.8		
Total		169	100.0		

m. Tahapan pengurusan sertifikat yang memerlukan biaya mahal

Dari keseluruhan biaya yang dikeluarkan, ternyata jumlah terbesar harus dikeluarkan untuk pengurusan di Kecamatan (53,80%). Biaya pengurusan di Kantor Pertanahan justru paling murah, dan sedikit lebih mahal dikeluarkan untuk pengurusan di tingkat Kelurahan/Desa. Selengkapnya, sebagaimana terlihat pada tabel 15.

Tabel 15: Pengurusan sertifikat memerlukan biaya mahal

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	0	1	.6	.7	.7
	Desa/Kelurahan	11	6.5	8.2	9.0
	Kecamatan	91	53.8	67.9	76.9
	BPN	10	5.9	7.5	84.3
	Lainnya	21	12.4	15.7	100.0
	Total	134	79.3	100.0	
Missing	System	35	20.7		
Total		169	100.0		

n. Hal-hal yang diperoleh ketika mengurus sertifikat tanah di Kantor Pertanahan

Bagi anggota masyarakat yang mengurus sertifikat di Kantor Pertanahan Kota Padang, mereka juga memperoleh penjelasan tentang penjelasan umum, waktu penyelesaian, dan biaya yang harus disiapkan. Selengkapnya, sebagaimana terlihat pada tabel 16.

Tabel 16. Penjelasan yang diperoleh anggota masyarakat ketika mengurus sertifikat tanah

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid 0	1	.6	1.0	1.0
Penjelasan	37	21.9	35.6	36.5
Waktu	52	30.8	50.0	86.5
Penyelesaian				
Biaya yang Harus diSiapkan	14	8.3	13.5	100.0
Total	104	61.5	100.0	
Missing System	65	38.5		
Total	169	100.0		

o. Waktu yang dibutuhkan ketika mengurus sertifikat tanah melalui Perantara

Ternyata kalau mengurus sertifikat tanah melalui perantara, masyarakat merasa lebih cepat dibanding jika mengurus sendiri. Sebanyak 33,10% responden mengatakan bahwa mereka bisa menerima sertifikat tanahnya dalam waktu 4 – 6 bulan, bahkan ada yang mengatakan bisa selesai dalam waktu 1 – 3 bulan (26%). Selengkapnya, tertuang dalam tabel 17.

Tabel 17: Lama waktu pengurusan sertifikat melalui perantara

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
0	1	.6	.8	.8
1 - 3 Bulan	44	26.0	37.3	38.1
4 - 6 Bulan	56	33.1	47.5	85.6
6 - 9 Bulan	9	5.3	7.6	93.2
Lainnya	8	4.7	6.8	100.0
Total	118	69.8	100.0	
Total	169	100.0		

p. Penjelasan yang diberikan perantara yang mengurus sertifikat tanah

Ketika anggota masyarakat mengurus sertifikat tanahnya melalui perantara, semua hal yang berkaitan dengan pengurusan sertifikat dijelaskan oleh perantara. Selengkapnya, sebagaimana dapat dilihat pada tabel 18.

Tabel 18. Penjelasan pengurusan sertifikat tanah yang diperoleh dari perantara

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	0	1	.6	.8	.8
	Penjelasan	31	18.3	23.5	24.2
	Prosedur				
	Waktu	38	22.5	28.8	53.0
	Penyelesaian				
	Biaya yang Harus disiapkan	33	19.5	25.0	78.0
	Lainnya	29	17.2	22.0	100.0
	Total	132	78.1	100.0	
Missing	System	37	21.9		
Total		169	100.0		

r. Alasan masyarakat memilih perantara untuk mengurus sertifikat Tanah

Untuk memastikan alasan yang menyebabkan masyarakat memilih perantara mengurus sertifikat tanahnya, pertanyaan ini diajukan kepada mereka. Ternyata, alasan yang diajukan adalah kalau mengurus sendiri mengurusnya lama (24,30%), biayanya mahal (27,20%), belum sempat (18,90%), dan tidak tahu prosedurnya (12,40%). Selengkapnya dapat dilihat pada tabel 19.

Tabel 19: Alasan penyebab memilih melalui perantara

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	0	1	.6	.7	.7
	Belum Sempat	32	18.9	22.7	23.4
	Tidak Tahu Prosedurnya	21	12.4	14.9	38.3
	Biayanya Mahal	46	27.2	32.6	70.9
	Pengurusannya Lama	41	24.3	29.1	100.0
	Total	141	83.4	100.0	
Missing	System	28	16.6		
Total		169	100.0		

BAB V

SIMPULAN DAN SARAN

SIMPULAN DAN SARAN

A. Simpulan

Dari hasil penelitian dapat diambil simpulan adalah sebagai berikut:

1. Masih banyak masyarakat Kota Padang belum memahami prosedur pensertifikatan tanah;
2. Masyarakat banyak yang belum tahu tentang program LARASITA yang diluncurkan oleh BPN untuk mempercepat program sertifikasi tanah.
3. Kantor Pertanahan Kota Padang belum secara terus-menerus melakukan sosialisasi pendaftaran tanah sampai ke Desa-desa;
4. Proses dan biaya pengurusan sertifikat tanah masih dirasa lama dan mahal oleh masyarakat. Proses di Kecamatan lah yang paling dirasa lama dan mahal, sementara di Kantor Pertanahan justru cepat dan tidak mahal;
5. Masyarakat lebih cenderung memilih meminta jasa perantara untuk mengurus sertifikat tanahnya, karena lebih cepat dan murah dibanding kalau mengurus sendiri; dan
6. Setelah musibah gempa bumi, kantor Pertanahan Kota Padang belum melakukan menetapkan peraturan tentang pengurusan pensertifikatan tanah melalui adjudikasi kolektif
7. Ada perubahan atau modifikasi prosedur pendaftaran tanah di Kota Padang yang disesuaikan dengan hukum adat setempat. Perubahan itu adalah penyeragaman format/formulir alas hak untuk pendaftaran tanah
8. Bila melihat kondisi kepemilikan tanah di Sumatra Barat yang masih berpegang teguh pada adat yaitu terkait dengan tanah kaum atau sering disebut tanah ulayat memang

banyak terjadi sengketa atas kepemilikan tanah, sehingga capaian untuk pensertifikatan tanah memang masih dibawah 10% .

B. Saran

Untuk mempercepat pendaftaran tanah di Kota Padang, hal-hal yang dapat disarankan adalah:

1. Kantor Pertanahan Kota Padang perlu mengintensifkan sosialisasi tentang prosedur pengurusan sertifikat tanah, termasuk program LARASITA, dan biaya-biaya yang perlu disiapkan oleh pendaftar, sampai ke Desa-desa;
2. Kantor Pertanahan Kota Padang perlu menetapkan batas waktu pemrosesan berkas pendaftaran pada masing-masing tahap supaya tidak terjadi kelambatan pemrosesan sertifikat tanah;
3. BPN perlu membuat aturan adjudikasi kolektif agar masyarakat mendapatkan kemudahan untuk melakukan pengurusan sertifikat secara kolektif untuk mempercepat, mempermudah, dan meningkatkan jumlah tanah yang disertifikasi, terutama setelah musibah gempa bumi.

DAFTAR PUSTAKA

- Aslichati, Lilik. 2006. *Studi Penguatan Kelembagaan BPN: Studi Kasus kantor Pertanahan Kota Prabumulih*. Laporan penelitian. Tidak diterbitkan
- Hasmonel, Purwaningdyah, 2002, Reklamasi Pantai dalam hubungannya dengan Pendaftaran Tanah (Studi Kasus di Pantai Utara Jakarta), *Jurnal Studi Indonesia*, Vol 12 N0 1, Lembaga Penelitian Universitas Terbuka
- Iswanto, Herry, 1999, Peran Kepala Desa dalam menunjang tercapainya kepastian hukum hak atas tanah di bagian hulu Kabupaten Purworejo, *Mimbar Hukum*, No 32/VI/1999, Fakultas Hukum UGM
- Parlindungan, A.P. 1999. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Bandung: Penerbit Mandar Maju
- Soerodjo, Irawan. 2002. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*. Surabaya: Penerbit Arkola
- Sumardjono, Maria. 2005. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*. Jakarta: Penerbit Buku Kompas
- 2003. Instruksi Menteri tentang Standarisasi Layanan Pertanahan
- 1999. Undang- Undang nomor 22 tahun 1999 tentang Otonomi Daerah.
- TV One 23 Oktober 2009 Liputan Paska Gempa di Kota Padang

RINCIAN BIAYA PENELITIAN

A. Bahan Aus

1. Alat tulis kantor(disket, kertas HVS, blocknote dll)	Rp	1.200.000,-
2. Kaset tape, film dll	Rp	1.000.000,-
3. Fotocopy dokumen tertulis dari lokasi penelitian	<u>Rp</u>	<u>1.200.000,-</u>
Sub Total	Rp	3.400.000,-

B. Perjalanan

1. Transportasi		
4 orang x 3 kabupaten x 1 hari x Rp 300.000,-	Rp	3.600.000
2. Penginapan		
4 orang x 3 kabupaten x 2 malam x Rp 250.000,-	Rp	6.000.000,-
3. Uang harian		
4 orang x 2 hari x 300.000	<u>Rp.</u>	<u>2.400.000,-</u>
Sub Total	Rp	10.800.000,-

C. Pertemuan

1. Rapat Koordinasi/evaluasi		
4 orang x 5 pertemuan x Rp 50.000,-	Rp	1.000.000,-
2. Seminar laporan penelitian (terbatas)	<u>Rp</u>	<u>500.000,-</u>
Sub Total	Rp	1.500.000,-

D. Laporan

1. Pengolahan (transkripsi dan analisa) data	Rp	1.300.000,-
2. Penulisan draft laporan dan perbaikan	Rp	1.300.000,-
3. Editing dan finalisasi laporan akhir	Rp	800.000,-
4. Penggandaan laporan akhir, 25 exp 100 hal x Rp 100	Rp	250.000,-
5. Pembuatan cover 25 exp x Rp 10.000,-	Rp	250.000,-
6. Penulisan Jurnal	<u>Rp</u>	<u>400.000,-</u>
Sub Total	Rp	4.300.000,-
Total	Rp.	20.000.000,-

(DUA PULUH JUTA RUPIAH SAJA)

DAFTAR RIWAYAT HIDUP PENELITI

Ketua Peneliti

a. IDENTITAS

- | | |
|--------------------------------|--|
| 1. Nama Lengkap | : Purwaningdyah Murti Wahyuni,SH,MHum |
| 2. Tempat & Tanggal lahir | : Purworejo, 4 Maret 1960 |
| 3. Status Perkawinan | : Kawin |
| 4. Agama | : Islam |
| 5. Alamat Lengkap | : Bukit Pamulang Indah F 4 No 1 Pamulang 15417 |
| 6. Telp/HP | : (021) 7428401/ HP 08129175617 |
| 7. Email | : purwaningdyah@mail.ut.ac.id |
| 8. Golongan/ Pangkat | : Pembina/IVa |
| 9. Jabatan Fungsional Akademik | : Lektor Kepala |
| 10. Perguruan Tinggi | : Universitas Terbuka |
| 11. Alamat | : Jalan Pramuka 11 Khatib Sulaiman, Padang |

b. RIWAYAT PENDIDIKAN

Tahun Lulus	Jenjang	Perguruan Tinggi	Bidang Studi
1983	S1	Universitas GadjahMada Yogyakarta	Hukum Agraria
2003	S2	Universitas GadjahMada Yogyakarta	Hukum Bisnis

c. KURSUS DAN PELATIHAN

Tahun	Pelatihan	Penyelenggara
2000	Produksi dan Pengembangan Program Audio/Video	UT
2001	Tutorial Elektronik	UT
2001	Pelayanan Prima	UT
2002	PAT-UT	UT
2006	Evaluasi soal ujian	UT
2006	Penulisan Bahan Ajar Cetak	UT
2006	Evaluasi Bahan Ajar	UT
2006	Penataran Nasional Dosen Matakuliah Pendidikan Kewarganegaraan	Dikti di Surabaya
2007	Penulisan Karya Ilmiah	Dikti di Jakarta
2009	Pengelolaan Keuangan	UT
2010	Pelatihan Penelitian	UT

d. KEPANGKATAN

Tanggal/Bulan/Tahun	Pangkat
31 Januari 1989	Calon PNS
1 Juni 1989	Asisten Ahli Madya
1 Agustus 1997	Lektor Muda
1 Januari 2004	Lektor
1 Juli 2007	Lektor Kepala

e. RIWAYAT PEKERJAAN

Tahun	Pekerjaan
1986 – 1991	Staf FISIP UT
1991 – 1996	Staf UPBJJ UT Palembang
1997 – 2000	Staf UPBJJ UT Medan
2000 – 2008	Staf FISIP UT
2000 – 2001	Ketua PS Administrasi Negara FISIP UT
2001 – 2003	Ketua PS Perpajakan FISIP UT
2001	Anggota Senat FISIP UT
2002	Panitia Pemilihan Dekan FISIP UT
2008	Anggota Tim Hak Atas Kekayaan Intelektual UT
2008	Anggota Tim BHP UT
2008	Ketua Tim Kerjasama UT - BKN
2008 – saat ini	Kepala UPBJJ UT Padang

f. MATAKULIAH YANG DIAMPU

Mata Kuliah	Strata	Tahun
Administrasi Pertanahan	S1	1986 - 2008
Hukum Komersial	S1	2003 - 2008
Pajak Bumi dan Bangunan	D3	1986 - sekarang
Pajak Daerah dan Retribusi Daerah	D3	2000 – 2008
Kepabeanan dan Cukai	D3	2000 - 2008

g. KARYA ILMIAH
Buku

Tahun	Judul	Jenis	No
2004	Perlindungan Konsumen dalam bisnis properti di bidang Perumahan	Bunga rampai FISIP UT	ISBN 979-689-703-2
2005	Tinjauan Yuridis tentang pelaksanaan Hukum Kepailitan	Bunga Rampai FISIP UT	ISBN 979-689-840-3
2006	Sertifikat Sebagai Bukti Jaminan	Bunga Rampai	ISBN 979-689-893-4

	Kepastian Hukum	FISIP UT	
2006	Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum	Bunga Rampai FISIP UT	ISBN 979-689-955-8

Laporan Penelitian

Tahun	Judul	Sumber dana
2005	Tracer Studi PS D3 Perpajakan	Universitas Terbuka
2006	Studi Kelayakan Pembukaan PS Ilmu Hukum	Universitas Terbuka
2007	Analisis Potensi Penerimaan Pajak Daerah	Universitas Terbuka
2007	Peran Yayasan dalam pengelolaan bidang Pendidikan pada Perguruan Tinggi Swasta (Studi kasus pada wilayah Tangerang dan Jakarta Selatan)	Universitas Terbuka
2008	Peningkatan Potensi Penerimaan PBB	Universitas Terbuka
2008	Peningkatan penerimaan BPHTB	Universitas Terbuka

Jurnal

Tahun	Judul	Penerbit /Jurnal
Maret 2002	Reklamasi Pantai dalam Hubungannya dengan Pendaftaran Tanah, Studi Kasus di Pantai Utara Jakarta	Jurnal Studi Indonesia, Vol 12 No 1
Maret 2005	Perubahan Hak Guna Bangunan ke Hak Milik untuk rumah yang diperoleh melalui Kredit Pemilikan Rumah	Jurnal Studi Indonesia, Vol 15 No 1
Mei 2008	Kajian Terhadap Penerimaan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten/Kota	Jurnal Ekonomi Media Ilmiah Indonusa, Vol 13 No 1 ISSN 0853-8522
Juni 2008	Meningkatkan Kompetensi Aparatur Pemerintah Daerah Dalam Mewujudkan Good Governance	Jurnal Kebijakan dan Manajemen PNS, Pusat Pengkajian dan Penelitian Kepegawaian BKN Vol 2 No 1, ISSN 1978-7103.

Makalah

Tahun	Judul	Penyelenggara
2009	Eksistensi Guru sebagai Pengontrol Media Tanpa Batas	Seminar Nasional FKIP UT

h. MENULIS BUKU

Tahun	Judul	Penerbit
2003	BMP Pajak Bumi dan Bangunan(tim)	Universitas Terbuka
2005	BMP Kepemimpinan (tim)	Universitas Terbuka
2007	BMP Hukum Ketenagakerjaan(tim)	Universitas Terbuka
2008	BMP Etika Bisnis dalam Perpajakan(tim)	Universitas Terbuka
2008	BMP Pajak Bumi dan Bangunan(tim)	Universitas Terbuka
2009	BMP Administrasi Pertanahan (tim)	Universitas Terbuka

i. PENGHARGAAN

Tahun	Penghargaan	Pemberi
	Satya Lencana Karya Satya X	Presiden RI
2 Mei 2008, Keputusan Presiden RI No 005/TK/Tahun 2008	Satya Lencana Karya Satya XX	Presiden RI

Saya menyatakan bahwa semua keterangan dalam Curriculum Vitae ini adalah benar dan apabila terdapat kesalahan, saya bersedia mempertanggungjawabkannya.

Anggota peneliti 1

i. IDENTITAS

1. Nama Lengkap : Lilik Aslichati, Dra.,psi.
2. Tempat & Tanggal lahir : Jombang, 1 Agustus 1956
3. Status Perkawinan : Kawin
4. Agama : Islam
5. Alamat Lengkap : Bukit Indah M2 No 1 Serua, Ciputat, Tangerang Selatan 15414
6. Telp/HP : (021) 7418361/ HP 0811906745
7. Email : lilik@mail.ut.ac.id
8. Golongan/ Pangkat : Penata/IIIc
9. Jabatan Fungsional Akademik : Lektor
10. Perguruan Tinggi : Universitas Terbuka
11. Alamat : Jl. Cabe Raya, Pamulang, Tangerang Selatan 15418

PENDIDIKAN

1982 - Sarjana Psikologi, Universitas Gadjah Mada, Jogjakarta

1987 - Post Graduate on Cooperative Management and Consultancy, RVB, Delft, The Netherlands,

Magister Psikologi Industri dan Organisasi , dalam proses penulisan tesis, Univesitas Persada Indonesia – YAI, Jakarta

RIWAYAT PEKERJAAN

(mulai dari yang terakhir)

- **Universitas Terbuka (UT), Jakarta,**
1989 – sekarang: Dosen Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, pada mata kuliah:
Psikologi Sosial
Manajemen Sumberdaya Manusia
Kepemimpinan
Metode Penelitian Sosial
Pengembangan Organisasi
Teori Pengambilan Keputusan
2003–2007 Ketua Laboratorium FISIP-UT
1989–2000 Staf Pusat Penelitian dan Pengabdian Masyarakat
- **Pradana Wicaksana Kusuma HRD Consultant, 1992 – sekarang**
Senior Consultant
- **Global Smart Resources, 2008**
Associate
- **Akademi Ilmu Pemasaryakatan (AKIP), Jakarta, 1988 – 1995**
Dosen pada mata kuliah:
Psikologi Sosial
Psikologi Terapan
- **Koperasi Pemuda Indonesia (KOPINDO), Jakarta, 1983 – 1988**
1986 - 1987 Training Development Manager
1984 - 1986 Personnel and General Administration Manager
1983 - 1984 Personnel Manager
- **Yayasan Tenaga Kerja Indonesia (YTKI), Jakarta, 1983**
Junior Researcher
- **Fakultas Psikologi, Universitas Gadjah Mada, Jogjakarta, 1978 – 1981**
Asisten Dosen pada mata kuliah:
Psikologi Umum
Psikologi Konseling
Praktikum Psikologi Eksperimen

KURSUS & SEMINAR

Human Resources Audit. 2004, Jakarta, Ruky & Rekan.
Internship on Media Management and Production, 1990, AIT, Bloomington, Indiana, USA.
Konsultasi Manajemen Koperasi, 1985, Jakarta, Pusat Latihan dan Pendidikan Koperasi.
Dan lain-lain

LAIN – LAIN

Anggota Himpunan Psikologi Indonesia (HIMPSI) Jaya
Anggota Asosiasi Psikologi Industri dan Organisasi (APIO)
2007, Ketua Tim Penyusun Konsep CSR – Universitas Terbuka

2005 Anggota Tim Rekrutmen dan Seleksi Karyawan Universitas Terbuka
 2004 Wakil Ketua Tim Penyusun Grand Design Pengembangan Kompetensi Dosen Universitas Terbuka
 2004 – 2005 Anggota Tim Pengembangan Sistem Penilaian Kinerja Karyawan dan Dosen Universitas Terbuka
 2003 Anggota Tim Penyusun Renstra dan Renop Universitas Terbuka
 Penulis beberapa modul Universitas Terbuka
 Peneliti pada beberapa penelitian baik di lingkungan Universitas Terbuka maupun di luar Universitas Terbuka

Anggota Peneliti 2

DATA PRIBADI

Nama	Andriyansah, S.E., M.M.
Jenis Kelamin	Laki-laki
Tempat, tanggal lahir	Tanjungpandan, 16 Desember 1979
Agama	ISLAM
Pekerjaan	Dosen
Jabatan Akademik	Asisten Ahli
Pangkat/Golongan	Penata Muda TK. I/III.b
Alamat Kantor	Jl. Pramuka Raya No.11 Khatib Sulaiman Padang
Handphone	0813-6324 2526
Email	andriyansah@ut.ac.id

PENDIDIKAN FORMAL

Tingkat Pendidikan	Institusi	Tamat	Pimpinan
SD	SD NEGERI IX TJ.PANDAN	1992	KASIMAN
SMP	SMP NEGERI IX TH.PANDAN	1995	A. LATIF
SMK	SMK NEGERI I TJ.PANDAN	1998	RAFELI
S.I	STIE WIDYA WIWAHA-YOGYAKARTA	2002	M. MUNIR
S.II	UII-YOGYAKARTA	2004	LUTHFI HASAN

PELATIHAN

Jenis Pelatihan	Tahun	Tempat	Ket
AKREDITASI TUTOR-UT	2008	LPMP BABEL	BAIK
AKREDITASI TUTOR-UT	2 - 4 MARET 2009	LPMP SUMBAR	BAIK
PEMBENTUKAN TIM INTI PELATIH TUTOR TTM-UT	15 - 17 JULI 2009	UNIVERSITAS TERBUKA	BAIK
PENELITI KELEMBAGAAN DOSEN UPBJJ	28 - 30 JULI 2009	UNIVERSITAS TERBUKA	BAIK

PENGAJARAN

Mata Kuliah	Tahun	Jenis
Pemasaran Jasa	2009 - Sekarang	Tutorial On Line
Prilaku Konsumen	2009	Tutorial On Line

KELUARGA			
Status	Nama	Tgl Lahir	Pekerjaan
BAPAK	SUBURIAN (Alm)	07 Maret 1959	-
IBU	SURYATI	16 Maret 1961	IRT
SAUDARA	RIKA EFIYANTI, SE., M.M.	10 Mei 1981	PNS
KANDUNG	SILVI AFRIYANSIH	01 April 2001	PELAJAR

REKENING	
TAHADEP (BRI)	0058 01 053086 50 3
BRI	0058 01 062010 50 7
BTN	00009 01 50 052440 9
BANK MANDIRI	112 00 0708456 4

PENELITIAN			
Judul Penelitian	Jabatan	Pembiayaan	Tahun
Peran Serta Pengurus Daerah Terhadap Kualitas Pelaksanaan Tutorial di UPBJJ-UT Padang	Anggota	Universitas Terbuka	2009
Penataan Naskah Ujian Per Kabupaten dan Pengaruhnya Terhadap Kelancaran Ujian Mahasiswa Pendas di UPBJJ Padang	Anggota	Universitas Terbuka	2010
Faktor-faktor yang Menyebabkan lambatnya Layanan Pendaftaran Tanah Pertama Sporadik (Studi Kasus Kota Padang)	Anggota	Universitas Terbuka	2010
DIMENSI <i>SERVQUAL</i> UPBJJ-UT TM Studi Kasus UPBJJ – UT Padang.	Ketua	Universitas Terbuka	2010

KUESIONER UNTUK MASYARAKAT

1. Tahukah anda apakah BPN itu
 - a. Tidak Tahu
 - b. Tahu
 - c. Pernah Mendengar
2. Pernakah anda mengurus akta tanah sendiri
 - a. Tidak Pernah
 - b. Pernah
 - c. Pernah dengan perantara
3. Berapa lama anda mengurus akta tanah tanpa perantara
 - a. 1 - 3 bulan
 - b. 4 - 6 bulan
 - c. 6 - 9 bulan
4. Kalau menggunakan perantara berapa bulan, anda selesai mengurus akta tanah
 - a. 1 bulan
 - b. 2 bulan
 - c. 3 bulan
 - d.
5. Saat anda ingin mengurus akta tanah di BPN, informasi apa yang anda dapatkan
 - a. Penjelasan Prosedur
 - b. Waktu penyelesaiannya lama
 - c. Biaya yang harus disiapkan

KUESINOER UNTUK BPN

1. Berapa frekwensi pembuatan akta tanah per bulannya
 - a. 10 – 20 akta
 - b. 20 - 30 akta
 - c. 30 – 40 akta
2. Berapa frekwensi yang bias terselesaikan per bulannya
 - a. 10-20 akta
 - b. 20-30 akta
 - c. 30-40 akta
3. Bagaimana biaya yang dibebankan kepada masyarakat
 - a. Murah
 - b. Sedang
 - c. Mahal
4. Pelayanan apa yang atelah anda berikan
 - a. Penjelasan prosedur
 - b. Kelengkapan arsip
 - c. Penjelasan biaya
5. Bagaimana waktu penyelesaian akta
 - a. Terlalu lama
 - b. Cepat
 - c. Bisa lebih cepat
6. Ketersediaan personil di kantor BPN, menurut anda
 - a. Cukup tersedia
 - b. Kurang
 - c. Sangat mencukupi